

Dehnbares Wegrecht?

Erweiterte Nutzung einer Dienstbarkeit

Schon bevor die Verdichtung als raumplanerisches Ziel in den Fokus geraten war, wurde sie oft in der Weise praktiziert, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von grösseren Grundstücken diese parzelliert und bruchstückweise zur Überbauung freigegeben und verkauft haben – nicht ohne sich das beste Stück herauszunehmen, für das zuvor die erwünschten Freiheiten abgesichert worden waren: An Hanglagen etwa bleibt der höher gelegene Teil bei der Verkäuferschaft und wird das tiefer gelegene Verkaufsgrundstück mit einer Bauhöhenbeschränkung belastet. Solche Parzellierungen können mitunter zu gefangenen Grundstücken führen, für die der Anschluss ans Strassennetz mit einer Wegrechtsdienstbarkeit gewährleistet wird. Der Vorteil der Dienstbarkeitsbegründung vor dem Verkauf liegt auf der Hand: So lassen sich alle Bevorzugungen des im Eigentum zurückbehaltenen Teilgrundstückes als Eigentümerdienstbarkeiten begründen, ohne dass um eine einvernehmliche Balance der nachbarlichen Interessen gerungen werden müsste. Die zu veräussernden Grundstücke werden dann mit bereits bestellten Dienstbarkeitslasten verkauft.

Wegrecht auch für Dritte?

In einem Fall stellte sich erst nach dem Verkauf die unvorhergesehene Frage, ob das erwähnte Wegrecht auch für die Zufahrt zu einer Doppelgarage gelte, die zwar mit ihren Einfahrtstoren direkt an der Grenze, aber als Gebäude auf einem weiter zurück liegenden Drittgrundstück neu errichtet werden sollte. Genau besehen, handelt es sich um einen Anwendungsfall der häufig strittigen Problematik, ob der Eigentümerschaft eines belasteten Grundstückes eine Mehrbelastung zugemutet werden darf, die eine intensivierte Ausübung des Fahrwegrechts mit sich bringt. Zur Beantwortung muss einzelfallbezogen die jeweilige

Dienstbarkeit nach den in der Bundesgerichtspraxis gefestigten Regeln ausgelegt werden:

Die Auslegung von Dienstbarkeiten folgt einer Stufenordnung: Zunächst ist der Grundbucheintrag entscheidend. Ist dessen Wortlaut deutlich und klar, ist er für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend. Belege sind beizuziehen, beispielsweise Grundbuchpläne, die dem Vertrag beigegeben sind.

Gewohnheit schafft keine Dienstbarkeit

Ist der Wortlaut unklar, kann weiter auf die rechtliche Grundlage der Dienstbarkeitsbestellung zurückgegriffen werden, zum Beispiel auf den Dienstbarkeitsvertrag, der als Beleg im Grundbuch aufbewahrt wird. (Dabei ist der Erwerbsgrund aus objektiver, personenunabhängiger Perspektive auszulegen. Nur wenn die Eigentümerschaften des berechtigten und des belasteten Grundstückes noch dieselben sind, die seinerzeit die Dienstbarkeit begründet haben, kann der Rechtsgrund in dem Sinn ausschlaggebend sein, auf den sich die ursprünglichen Vertragsparteien subjektiv verständigt haben. Sie und ihre Erben können sich nicht auf den Gutgläubenschutz des Grundbuchs berufen, wenn der Eintrag im Grundbuch oder der objektiv ausgelegte Erwerbsgrund einen anderen als den subjektiv vereinbarten Inhalt ausweisen.)

Ist auch dieser so genannte Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit schliesslich daraus ergeben, wie die Dienstbarkeit über längere Zeit gutgläubig ausgeübt worden ist. (Indessen kann selbst eine langjährige Rechtsausübung, wenn sie dem klaren Wortlaut oder dem Erwerbsgrund widerspricht, eine Dienstbarkeit nicht ändern oder erweitern. Vor allem kann eine auch über Jahrzehnte praktizierte Nutzung auf fremdem Grundstück, selbst wenn geduldet, allein keine Dienstbarkeit begründen, vgl. *wbw 7/8–2011*.)

Die Auslegung der Dienstbarkeit ist nicht auf eine sprachliche Deutung beschränkt, vielmehr ist in erster Linie der Zweck der Dienstbarkeit, der ihr vernünftigerweise zuzuschreiben ist, für deren Inhalt massgebend; dabei ist für die Bestimmung des Zwecks vorab auf die Bedürfnisse des berechtigten Grund-

stückes abzustellen, wie sie im Zeitpunkt der Beurteilung der Dienstbarkeit bestehen.

Was nun die auf dem Drittgrundstück vorgesehene, aber dem wegberechtigten Grundstück dienende Garage betrifft, ist von Folgendem auszugehen: Eine Grunddienstbarkeit berechtigt unabhängig davon, um wen es sich handelt, die «jeweilige Eigentümerschaft». Sie berechtigt aber keine Drittpersonen. Eine Überlassung an Dritte «ausserhalb» des berechtigten Grundstückes ist nicht zulässig, ebenso wenig wären Eigentümerschaften von rückwärtig benachbarten Grundstücken berechtigt, über den Dienstbarkeitsweg auf dem belasteten Grundstück und dann weiter über das berechtigte Grundstück auf ein (Dritt-) Grundstück zu fahren. Für diesen Fall müsste vielmehr dieses Drittgrundstück selbst als berechtigtes Grundstück in das Wegrecht über das belastete Grundstück mit aufgenommen werden (und selbstverständlich auch über ein Wegrecht am mittleren Grundstück verfügen).

Zumutbare Nutzungssteigerung

Soweit die Garage ausschliesslich den Eigentümerinnen des direkt angrenzenden wegberechtigten Grundstückes (oder deren Mieter-schaften) zur Verfügung stehen soll, ist die befürchtete Mehrbelastung abschätzbar. Im Grundsatz ist der Eigentümerschaft eines belasteten Grundstückes eine Intensivierung der Dienstbarkeitsausübung dann zuzumuten, wenn weiterhin (nur) der ursprüngliche Zweck der Dienstbarkeit verfolgt wird, wenn die Intensitätszunahme nicht übermässig ist und wenn die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstückes nicht behindert oder nicht wesentlich mehr als bisher eingeschränkt wird. So hat das Bundesgericht den Verkehr, der nach dem Umbau eines Zweifamilienhauses in ein solches für fünf Familien oder nach der Errichtung eines Vieranstelle eines Einfamilienhauses zu erwarten war, als noch nicht übermässige Mehrbelastung befunden. Solange die Garage also Abstellplätze für eine verträgliche (Mehr-) Nutzung der Gebäude auf dem berechtigten Grundstück aufnehmen soll, wird sie keine unzulässige Mehrbelastung auslösen.

— *Dominik Bachmann*